

復業務施設地区（富ヶ谷地区）に係るこれまでの経緯

1 都市マスタープラン等への位置付けの経緯

令和元年7月	一般国道464号北千葉道路に係る都市計画の原案説明会（県） 船橋市小室及び白井におけるインターチェンジ（以下「IC」という。）整備予定位置の公表
令和2年2月	北千葉道路の都市計画変更に係る案の縦覧（県） IC整備予定位置の明確化
令和2年6月	白井市都市マスタープランの改定 小室ICから半径2キロメートル及び白井ハーフICから半径1キロメートルの範囲について、IC周辺検討地区（緑住）に位置づけ、民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導を図ることとした。
令和2年6月	白井市市街化調整区域における地区計画の運用基準改定 白井市都市マスタープランにおける位置づけの変更に合わせ、地区計画制度による計画的な土地活用の可能性を位置づけ。

2 富ヶ谷地区まちづくり協議会に係る経緯

令和2年8月	富ヶ谷地区まちづくり協議会（以下「協議会」という。）設立
令和2年12月	富ヶ谷地区における土地活用に関するサウンディング型市場調査実施要領公表（市支援）
令和3年6月	協議会によるパートナー企業の選定

3 都市計画提案までの経緯

令和4年10月	協議会主催による近隣住民説明会の開催
令和4年10月～ 令和5年3月	協議会及びパートナー企業による土地利用計画の再検討
令和5年2月	協議会と近隣自治会との意見交換会
令和5年4月	協議会主催による近隣住民説明会の開催 変更した土地利用計画について説明
令和4年11月13日、 12月4日、12月10日、 12月12日、12月17日、 令和5年1月28日	市と近隣自治会等（南山三丁目地区まちづくり協議会、白井池の上管理組合自治会、ガーデンハウス白井町会、南山第一住宅管理組合）との意見交換会上位計画の位置付けなど、市のまちづくり施策についての説明、意見交換
令和4年12月、 令和5年1月19日	富ヶ谷地区まちづくり協議会から市に対する嘆願書等の提出
令和5年1月8日、 1月20日、4月24日、 5月14日	近隣自治会等から市に対する要請書等の提出

4 令和5年度第1回白井市都市計画審議会までの経緯

令和5年6月12日	農業振興地域整備計画の変更願提出
令和5年11月29日	都市計画提案書受付
令和6年1月29日	令和5年度第1回白井市都市計画審議会（諮問） 継続審議

5 令和5年度第2回白井市都市計画審議会までの経緯

令和6年2月28日	農業振興地域整備計画の変更に係る同意
令和6年3月25日	令和5年度第2回白井市都市計画審議会（再諮問）

近隣自治会等から市に対する要請書等（原文）

令和5年1月8日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

南山三丁目地区まちづくり協議会
会長 [REDACTED]

南山三丁目自治会
会長 [REDACTED]

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、南山三丁目地区の住民には、令和4年10月8日・15日に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和4年12月4日・10日に説明会があった。

上記説明会でも、南山三丁目地区住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げたが、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会(以下『南山三丁目』と言う)の総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものである。

本要請は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、白井市が策定した「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを強く求めるものである。

【要請内容】

- 南山三丁目地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
- 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、「最低限」以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - 建設基準...富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - 建物の高さ...『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - 近接住宅地との距離...『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とする
 - データセンターへの車両の出入り...近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - その他の基準...『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - 周辺住環境への影響...『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - 排熱...夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
 - 騒音...夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること
 - 電磁波...近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないよう完全に遮断すること
 - その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - 工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること



3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。

【上記要請に至る『南山三丁目』での検討内容・結果について】

《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》

南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区は第一種低層住宅専用地域であり、原則として戸建住宅のみが建設可能な地区である。白井市の都市マスタープランでも「住居系の市街地ゾーン」である『白井駅南側』における、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられている。

特に南山三丁目地区は、平成16年2月1日には『南山三丁目地区の、優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に、南山三丁目自治会にて「白井市南山三丁目建築協定」を策定し、南山三丁目の宅地には自己居住用の戸建住宅以外の建設を不可とした。

平成28年7月24日には『南山三丁目地区の、優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に「南山三丁目地区まちづくり協議会」を設立し、同年8月17日に白井市から認可を受けている。本協議会で素案を作成した上で、平成29年6月22日に、白井市により「南山三丁目地区まちづくり計画」が策定されている。当該計画では、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は第一種低層住居専用地域として既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされ、敷地面積170㎡以上、隣地との後退距離1m以上、敷地の緑化率10%以上等現在の住環境を維持・増進するために法令以上の厳しい規定を設け、まちづくりを行っている。

また、南山三丁目地区は多くの入居者が入居してから約30年がたつが、入居時より、以下に記載の通り、近接地区である富ヶ谷地区は、市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居している。

一方、富ヶ谷地区は従前より市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区であった。白井市の都市マスタープランでも「住居系の市街地ゾーン」である「白井駅南側」における「緑住ゾーン」中の「梨園などの営農環境の保全」を図る「住農共生地区」と位置づけられている。

しかし、令和2年に千葉県北千葉道路の都市計画事業認可に伴い、白井市は、①都市マスタープランの一部見直しを実施した。富ヶ谷地区および南山三丁目地区にかかわる主な事項は以下の2点。

- ① インターチェンジ(以下IC)の位置が明確になったことから、戦略的な産業の受け皿づくりのための土地利用方針を追加する、という見直し方針のもと、『富ヶ谷地区』も含まれる「緑住ゾーン」に「IC周辺検討地区(緑住)」が追加され、「ICを活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設の立地の誘導」が定められた。
- ② ①に伴い小室ICから半径2km以内の地区を「IC周辺検討地区」と定めた(富ヶ谷地区のみならず南山三丁目地区も該当)。

併せて、本改定と平仄を取る形で、同じく令和2年に白井市は「市街化調整区域における地区計画の運用基準」を改定し、地区計画の類型として「IC 周辺開発誘導型」を追加し、従前建物が建設できなかった富ヶ谷地区で IC を活用した民間活力による多様な産業の受け皿づくりを進め、地域の振興に寄与する施設を建設することが可能になった。

また、白井市は市の財政悪化が予想される中、歳入増を図るため、令和3年より企業誘致推進を重点戦略事業の1つとして推進しており、この計画の中で、富ヶ谷地区も事業候補地の1つとして定めた。

《『南山三丁目』での検討内容について》

上記富ヶ谷地区まちづくり協議会および白井市からの説明会での南山三丁目地区住民の意見、ならびに『南山三丁目』で募った南山三丁目地区住民の意見は、いずれもほぼ全てが建設反対であり、建設された場合に南山三丁目地区への住環境悪化を懸念する、というものであった。

上記、《南山三丁目地区ならびに富ヶ谷地区の現状と白井市の方針について》ならびに上記南山三丁目地区住民の意見を踏まえ、『南山三丁目』役員会ならびに『南山三丁目』総会で協議・決議をした内容は以下の通りである。

記

- ① 南山三丁目地区は 1)約 30 年にわたり、『低層住宅地区』で『ゆとりある住宅地』と位置づけられていること、2)平成 16 年には『優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に南山三丁目自治会にて「白井市南山三丁目建築協定」を策定し、また平成 28 年には同じく『優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進すること』を目的に「南山三丁目地区まちづくり協議会」を設立し、平成 29 年に白井市が制定した南山三丁目地区まちづくり計画でも、区域の整備、開発及び保全に関する方針として「本地区は既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める」とされていること、3)上記 2)に基づき、『南山三丁目』は南山三丁目地区のまちづくりをしていること、4)そもそも南山三丁目地区住民は、約 30 年前の入居時より、近接地区である富ヶ谷地区は市街化調整区域であり、住居・オフィス・工場等建物が建設できない地区、と認識して入居していること、を勘案すれば、データセンターは「本来建てるのが不適当」であり、『南山三丁目』はデータセンター建設に「反対」である。
- ② 一方、富ヶ谷地区へのデータセンター建設は、1)現状の法令上は問題がないこと、2)白井市の財政改善のため企業誘致をすることそのものは否定するべきことではないこと、は勘案する必要がある。
- ③ ①②から「本来建てるのが不適当な」データセンターが建設されるとすれば、『南山三丁目』としては、白井市の定めた「現状の住環境を維持・増進する」という南山三丁目地区の目的に合致する建物であり、近接地区である南山三丁目地区の現状の住環境を悪化させないことが建築を認める必須条件である。
- ④ 現状の住環境の維持・増進、という観点から、南山三丁目地区を含む富ヶ谷地区近接地区を見ると、第一種低層住居専用地域「以外」に周辺地区で第一種中高層住居専用地に定められている地区があるが、これらは「あらかじめ定められた」『学校』等の公共施設用地である。学校等の場合は、建物の高さが第一種低層住居専用地域の戸建住宅よりも高い、等の近接地

区の住環境へのマイナス影響はあるものの、住居系の市街地ゾーンには必須の構造物であること、建物高さや近接地区との建物の距離(後退距離)等についても民間施設(オフィス等)に比較すると、近隣地区の住環境への十分な配慮があること、住民も当該施設が近くにあることはメリットがあり、建物の高さ等のデメリットを相殺できること、から近隣地区に存在することに違和感はない[=住民との winwin な関係]。

よって、現状の住環境の維持・増進、という観点から、『南山三丁目』として許容できるのは、本来は学校等の公共施設の建設までである。

- ⑤ 一方、データセンターは本来公共施設ではないが、②も勘案し、データセンターの建設基準を学校等の公共施設と同等以下に厳しく制限し、周辺住環境への影響も公共施設を建設した場合と同等以下になるように制御することを必須とすることで、データセンター「公共施設に準ずる施設」と看做して建設を認めることが、『南山三丁目』として許容できる限界である。
- ⑥ また、⑤を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えることは当然のことである。
- ⑦ 以上の協議結果を踏まえ、『南山三丁目』の住民の思いを伝えるべく、「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」を策定し、本要請を白井市に提出することにつき、『南山三丁目』総会にて決議し、今般白井市に提出するものである。

以上

令和5年1月20日

白井市長 笠井喜久雄殿

ガーデンハウス白井町会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設に関する白井市への要請

富ヶ谷地区に大規模データセンター建設が計画され、ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』と略)の住民には、令和4年10月に富ヶ谷地区まちづくり協議会より説明があり、白井市からも令和4年12月に本件に関わる都市計画に関する説明会が開催されました。上記説明会でも、ガーデンハウス住民から当該計画に対する意見・要請を申し上げましたが、ガーデンハウスの総意として、白井市に対し当該計画に対する要請内容を伝えるものです。

本要請は、富ヶ谷地区近隣地域の住環境を守る観点から、『ガーデンハウス』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、本要請を全て完全に対応することを強く求めます。

【要 請 内 容】

1. ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、白井市都市マスタープランで掲げている「安心・健康・快適の3つをまちづくり基本理念とする」に合致させるべく、現状の優良な住環境水準維持を担保するように最低限以下の全ての項目を順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校自白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとするに加え、現状の日照時間を確保できる高さに収めること
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とすること
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - ・その他の基準…『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響…『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - ・排熱…夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
 - ・騒音…夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること
 - ・電磁波…近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないよう完全に遮断すること
 - ・その他の影響…近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - (3)工事期間中の対応…近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策口環境対策を講じること
3. 2を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市口白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは隣接近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。



以上

令和5年4月24日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

南山三丁目地区まちづくり協議会
会長

南山三丁目自治会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請

富ヶ谷地区にデータセンター建設については、令和5年1月8日に「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」(以下『要請』と言う)をしているが、今般、令和5年4月9日に南山三丁目地区をはじめとする周辺住民に対し、富ヶ谷地区まちづくり協議会より第2回説明会があった。

当該説明会で説明された内容は、南山三丁目地区まちづくり協議会ならびに南山三丁目自治会(以下『南山三丁目』と言う)の『要請』に応えたものとは言い難く、『南山三丁目』としては容認できない内容であった。

具体的には、「要請事項 2.(1)・建物の高さ」について、「富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『学校』の校舎の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており、『要請』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

『要請』は、南山三丁目地区の住環境を守る観点から、『南山三丁目』として許容できる最低限の要請であり、白井市には、白井市が策定した「南山三丁目地区まちづくり計画」との整合性の観点からも、責任をもって本要請を受け止め、本要請を全て完全に対応することを改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月8日要請内容再掲

1. 南山三丁目地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、「最低限」以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとする
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とすること
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにすること
 - ・その他の基準…『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること
 - (2)周辺住環境への影響…『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること
 - ・排熱…夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること
 - ・騒音…夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること



- ・電磁波...近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断すること
- ・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

(3)工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講じること

3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは、南山三丁目地区をはじめとする近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、当地区住民がメリットと認識できる何らかの補填を考えてもらいたい。

以上

「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請」にあたっての
南山三丁目住民の意見

- ◇ 白井市への再要請は賛成
- ◇ データセンター建設の計画は白紙に戻すべき
- ◇ 建物の高さは1月の要請を満たしておらず了承できない
- ◇ 新設道路建設は、周辺住民や通学する児童生徒の安全性・一般住民の便宜性を無視した考えであり、明確に拒否
- ◇ 工事期間中の安全・環境対策に具体性がなく、データセンター建設関係者が真剣に考えているとは思えない
- ◇ 排熱のシミュレーションが外気温 39℃前提となっており、周辺住民の住環境を破壊する内容であり容認できない
- ◇ 近接住宅地との距離はもっと離すべき
- ◇ 騒音対策の科学的根拠が示されず、本当に40db以下となるのか信頼できない
- ◇ データセンターは、非常用発電装置を稼働させるための燃料油備蓄があり火災事故の危険がある、また非常用発電装置稼働時には、高温ガス排熱・騒音も発生するが、これらについて説明がなかったことから、説明は信頼できない
- ◇ データセンター独自の消防設備・テロ対策の防犯カメラ設置等も白井市に働きかけて欲しい

以上

令和5年5月14日

白井市長
笠井 喜久雄 殿

ガーデンハウス白井町会
会長

富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への再要請

ガーデンハウス白井町会(以下『ガーデンハウス』)は1990年(平成2年)12月より入居を開始した全戸数54戸の住宅都市整備公団の分譲住宅です。
住宅入居時には公団より分譲地周辺の環境について、第一種低層住宅地なので大規模な再開発は行われまいであろうという説明があった地域です。

令和5年1月15日に「富ヶ谷地区データセンター建設についての白井市への要請」(以下『要請』)をし、令和5年4月9日に周辺住民に対し第2回説明会があった。

当該説明会で説明された内容は、対応いただいたところもありながら『要請』に応えたものとは言い難く、『ガーデンハウス』としては容認できない部分があった。

具体的には、「要請事項 2.(1)・建物の高さ」について、「富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』と言う)の校舎と同等以下の水準の建物とすること」という要請に対し、『学校』の校舎の高さの2倍を大幅に超える高さとなっており、『要請』を無視した内容と言わざるを得ない内容であった。

「事業の継続性から対応しかねる」という説明はあったが高層部41メートル(建物の高さ34メートル+屋上設備置き場7メートル)は容認できない。

また、近隣住宅地との距離に関しても「住宅地境界線から25メートル以上」としているが、この25メートルは道路も含む距離であり圧迫感が軽減するとは思えず再検討いただきたい。

『要請』は、ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、許容できる最低限の要請であり、白井市には、本要請を受け止め、本要請を全て対応することを改めて強く求めるものである。

【要請内容】…令和5年1月15日要請内容再掲

1. ガーデンハウス地区の住環境を守る観点から、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設は反対であり、白井市は建設を認可しないこと。
2. 1.にもかかわらず、富ヶ谷地区におけるデータセンター建設を認可するのであれば、白井市都市マスタープランで掲げている「安心、健康、快適の3つをまちづくり基本理念とする」に合致させるべく、最低限以下の項目について全てを完全に順守することを認可の条件とすること。
 - (1)建設基準…富ヶ谷地区近隣地区にある、一定規模以上の建物である南山小中学校・池の上小学校・白井高校(以下『学校』)の校舎と同等以下の水準の建物とすること
 - ・建物の高さ…『学校』の校舎の高さを超えない高さとすること
 - ・近接住宅地との距離…『学校』の校舎と近接住宅地との距離を下回らない距離とすること
 - ・データセンターへの車両の出入り…近隣住宅地区を通過しないようにすること



・その他の基準...『学校』の校舎建設と同等以下の水準を維持すること

(2)周辺住環境への影響...『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

・排熱...夜間排熱も含め、近隣地区の気温上昇が生じないようにすること

・騒音...夜間騒音も含め、近隣地区の現状の騒音を上回らないようにすること

・電磁波...近隣地区住民のペースメーカー等への影響が出ないように完全に遮断すること

・その他の影響...近隣地区の住環境を悪化させないよう、『学校』が建設された場合と同等以下の水準に制御すること

(3)工事期間中の対応...近隣地区が住宅地および小中学校であり、工事期間中は通常の建設現場以上に十分な安全対策・環境対策を講ずること

3. 2.を全て順守した建設がなされた場合でも、データセンター建設により、富ヶ谷地区および白井市・白井市住民はメリットを享受するが、負担を強いられるのは近隣地区のみである。当該負担に対し、メリットを享受するのみである富ヶ谷地区および白井市は、何らかの補填を考えてもらいたい。

以上

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）を踏まえての池の上自治会の意見要望

2023年5月14日
白井池の上管理組合自治会

白井富ヶ谷データセンタープロジェクト計画（第2回説明会）についてのアンケート調査を基にした自治会としての意見要望は次の通りです。

1 自然環境や景観に与える影響について

千葉ニュータウンは自然環境が豊かであり、良好な住環境を確保するため緑地を多く設けている。データセンターは周りをニュータウンの戸建て住宅に囲まれており、植栽による敷地内緑化を十分にを行い周辺環境と調和するようなものとしてほしい。特に、データセンター内を通る道路の両サイドと住宅地に近いところの敷地内緑化はしっかりやってほしい。

2 日影調査について

説明会後に示された日影調査結果資料は9時から15時までとなっていて、日影線は地面から1.5mで計っているが、これでは日影の住民への影響の実態を知るには不十分である。日影調査の時間帯は少なくとも8時から15時30分までが必要であり、日影線については、データセンターより標高が低い、池の上1丁目東地区とガーデンハウス地区の間の道路の歩道の地盤面（GL）を基準として、8時と15時30分を加えた日影線を描き、その結果を示していただきたい。日影の影響範囲については周辺住民が納得できるものにしてほしい。

3 付け替え道路について

富ヶ谷地区から池の上方面へ抜ける現在の道路は、通勤時間帯の交通量がかなり多い。付け替えで北側の道路に抜けるT字路には、安全対策のため信号を設置してほしい。

4 その他

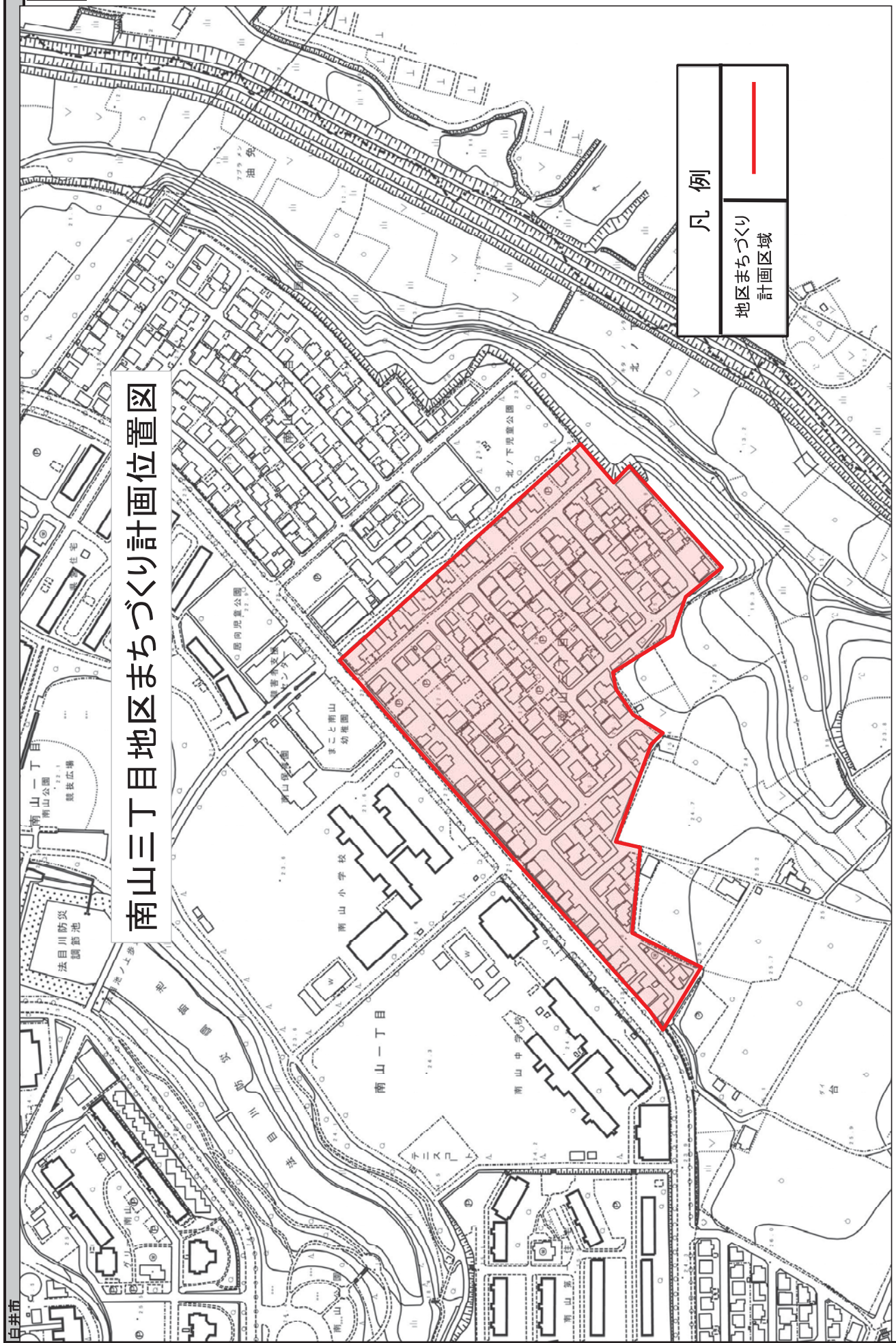
データセンターは税収以外に地域へどのような貢献があるかどうか分からない。周辺住民へのマイナスの影響を最小限にとどめるような配慮を十分にしてほしい。





南山三丁目地区まちづくり計画位置図

凡例	
地区まちづくり	計画区域



南山三丁目地区まちづくり計画

名 称	南山三丁目地区まちづくり計画
位 置	白井市南山三丁目1-1他
面 積	約5.1ha
地区まちづくり計画の目標	<p>南山三丁目地区は、千葉ニュータウン地域内の低層住宅地区であり、北総鉄道北総線白井駅から南東約700mに位置する。</p> <p>千葉ニュータウン地域では、白井駅を中心に良好な低層及び中高層の住宅が連担している。</p> <p>本地区は、千葉ニュータウン事業によって造成が完了してから約25年が経過し、落ち着いたある成熟した住環境が形成されている。</p> <p>このような地区の特性は、地区住民において共有されており、地区のまちづくりを検討する上で前提とするべきものである。</p> <p>そのため、本地区まちづくり計画は、本地区の優良かつ安全な居住環境を高度に維持・増進することを目的とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は第1種低層住居専用地域として既に周辺住環境との調和が図られた緑豊かな落ち着いたある低層住宅を主体とした土地利用が図られており、現在の住環境を維持・増進するため、建築物とその敷地に関する方針を定める。</p>

地区まちづくり整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	170㎡ ただし、本地区まちづくり計画の決定告示日において、現に建築物の敷地として使用されている170㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する170㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を敷地面積の最低限度とする。 また、次のいずれかに該当するものについては適用しない。 1. 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めたもの 2. 地区まちづくり協議会が良好な居住環境を害するおそれがないと認めた以下の①～③のもの ① 敷地所有者が自己の二親等以内の親族と集住する目的で、所有する敷地内に2戸以内の建築物を建築する場合 ② 地震等の天災及び火災等により、敷地所有者が自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合 ③ その他これらに準ずる事由で、自己の敷地内に居住を継続し、かつ敷地の一部を分割せざるを得ない状況となった場合
		壁面の位置の制限	道路境界線及び隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの後退距離は1.0m以上とする。 ただし、床面積に含まれない出窓及び次に掲げるものについては、この限りではない。 1. 別棟の自動車車庫で最高の高さが3m以下かつ壁を有しないもの 2. 別棟の物置で、高さ2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの 3. ごみ集積所、電柱用地その他これらに類する敷地からの部分
		建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根、外壁もしくはこれに代わる柱の色彩は、原則として原色及び彩度が高く、強い刺激を与える色調を避け、周辺環境と調和した落ち着いた色調とする。
	土地の利用に関する事項	かき又は柵の構造の制限	道路境界に面する側のかき又は柵の構造は、生け垣又はフェンス等透視可能なもので地区として統一性のあるものとする。 ただし、フェンスの基礎で宅地地盤面からの高さが0.6m以下のもの、あるいは門柱、幅2m以下の門袖、ポスト、落下防止用手摺にあたってはこの限りではない。
		緑化率	緑化率は敷地面積の10%以上とし、芝又は低木等を植栽する。

特に配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none">・敷地の管理 敷地の管理者（敷地所有者及び居住者）は、最低年2回の草刈をする等、敷地の管理に努める。・駐車場の設置 位置に配慮し、周囲に迷惑をかけないように努める。・地区の特性への配慮 開発事業を計画する際は、本地区の特性に配慮するように努める。
-----------	---

地区計画決定手続と開発事業事前協議手続のフロー（資料14ページ補足）

